



**COMUNE DI PRATO SESIA**  
Provincia di Novara

ORIGINALE  
COPIA

**DELIBERAZIONE N. 8**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO:** Indirizzi applicativi in merito alle procedure per la determinazione e l'applicazione della fiscalizzazione ( art. 33, comma 2 e art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i).

L'anno duemilaquindici addì ventotto del mese di gennaio alle ore 10,30 convocata nei modi prescritti, nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

	Presenti	Assenti
<b>MANUELLI Luca</b>		x
<b>MASSAROTTI Diego</b>	x	
<b>ALBERTI Alfredo</b>	x	
	2	1

Assiste il Segretario Comunale Dr.Michele Regis Milano;

Riconosciuto legale il numero degli Assessori il Signor Massarotti Diego nella sua qualità di Vice-Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.



## COMUNE DI PRATO SESIA

Oggetto: Indirizzi applicativi in merito alle procedure per la determinazione e l'applicazione della fiscalizzazione ( art. 33, comma 2 e art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i).

### PARERI

---

#### **Il Responsabile del settore interessato**

Si esprime parere tecnico favorevole ai sensi dell'art. 49 c. 2, 97 c.4.b e 147 bis del D.Lgs 267/2000.

Prato Sesia, 28.1.2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Arch. Oronzo Saponaro

---

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Prato Sesia è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. N.° 64/1521 del 12/11/1990, e che dalla data della prima approvazione sino ad oggi sono state approvate alcune varianti strutturali, parziali e correzioni di errori materiali che vanno a completare la cronologia della strumentazione urbanistica comunale;

- che in caso di istanze aventi ad oggetto la conservazione di:

a) Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa, ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380e s.m.i. "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia", b) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i. "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia", le suddette disposizioni normative prevedono:

- all'art. 33 c.2: "Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio";

- all'art.33, comma 6: "È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19";

- all'art. 34 c.2: "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale";

- questo tipo di sanzione è stata, dalla recente giurisprudenza, definita "Fiscalizzazione";

- occorre stabilire la procedura di presentazione di eventuali pratiche di "Fiscalizzazione" e la metodologia di calcolo per la determinazione e l'applicazione delle relative sanzioni, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Rilevato che la suddetta normativa opera una netta distinzione sulla destinazione d'uso degli immobili, quelli ad uso residenziale e quelli ad usi diversi da quello residenziale:

a) per immobili ad uso residenziale comporta una sanzione in alternativa alla demolizione determinata in base ai disposti della L. 392/78;

b) per immobili ad usi diversi dal residenziale comporta una sanzione in alternativa alla

demolizione determinata a cura della Agenzia del Territorio.

c) nel primo caso la sanzione è proporzionata al costo di produzione, nel secondo caso al valore venale, in quanto la normativa ha sostanzialmente voluto ridurre la sanzione per gli edifici a destinazione residenziale;

d) per costo di produzione si intende quanto definito dall'art. 12 della L. 392/78, cioè, il costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati dall'art. 15 della stessa Legge;

e) per costo base si intende quanto definito dall'art. 22 della L. 392/78, cioè, il costo di costruzione a mq dell'edificio residenziale aumentato dell'incidenza del contributo di concessione e del costo dell'area;

5) per valore venale si intende il valore di un bene in comune commercio;

6) i decreti di aggiornamento al costo base di produzione al mq di edifici di civile abitazione, ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78, susseguitisi a decorrere dal 1983 (D.P.R. 18.08.1984 n°330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 18.12.1998) hanno costantemente stabilito che tale costo è rappresentato dalle seguenti percentuali di incidenza relative alle rispettive tre voci:

- 81% per il costo di produzione di cui alla lettera a) dell'art. 22 della L. 392/78;
- 7% degli oneri concessori di cui alla lettera b) o d) dell'art. 22 della L. 392/78;
- 12% per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22 della L. 392/78;

Preso atto che:

- nel caso di opere abusive realizzate su immobili residenziali, quando le stesse non abbiano comportato una superficie assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L. 392/78, cioè, l'abuso sia quantificabile in volume senza aumento della superficie, è necessario stabilire un criterio di riferimento;
- sulla base della formulazione del T.U.E., la sanzione (per gli immobili residenziali) non può basarsi sul valore venale (previsto specificatamente per gli edifici diversi dalla residenza) né sulla creazione arbitraria di nuovi coefficienti o parametri correttivi di superfici o di prezzi che andrebbero a modificare quelli di Legge senza alcun titolo. Allo stesso modo non pare corretto stabilire una sorta di modifica della metodologia di calcolo prevista dalla L.392/78, introducendo nuovi coefficienti o parametri correttivi di superfici o prezzi, in quanto la stima deve necessariamente essere ricondotta al contenuto letterale della legge e, pertanto, ricondotta al COSTO DI PRODUZIONE, così come sopra definito, intendendo per tale il costo reale, alla data di richiesta della fiscalizzazione, della costruzione della parte di opera abusivamente realizzata, valutata mediante un computo metrico estimativo, oltre all'incidenza sulla stessa degli oneri di urbanizzazione e del costo dell'area;
- in base alla proporzione stabilita dai decreti di aggiornamento al costo base di produzione, ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78, susseguitisi a decorrere dal 1983 (D.P.R. 18.08.1984 n°330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 18.12.1998), al computo metrico estimativo, che rappresenta, per analogia, il costo di cui alla lettera a) dell'art. 22 della L. 392/78, vanno aggiunte le percentuali derivate dalla seguente proporzione:

$$81 : 100 = P : x$$

dove:

- "81" è la percentuale di incidenza del costo di produzione/costruzione,
- "P" è la percentuale dell'incidenza degli oneri concessori (7%) - oppure quella del

costo dell'area (12%),

- "x" è la percentuale di incremento da applicare al costo di costruzione in relazione alle anzidette due voci;

quindi si ottiene:

- per l'incidenza degli oneri concessori di cui alla lettera b) o d) dell'art. 22 della L. 392/78: + 8,6%
- per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22 della L. 392/78: + 14,8%

Le presenti maggiorazioni derivano, dunque, dalla proporzione definita dai vari decreti di aggiornamento e rimasta invariata nel tempo (81% - 7% - 12%) che, riproporzionata sulla base del costo di costruzione, assume le suddette percentuali arrotondate da applicare in maggiorazione.

- Il computo metrico estimativo della parte dell'opera abusivamente realizzata, redatto sulla base del prezzario regionale in vigore al momento della richiesta della fiscalizzazione e aumentato delle percentuali di cui sopra, dovrà essere contenuto in una perizia asseverata e giurata nelle forme di Legge a firma di tecnico abilitato, in quanto la determinazione della sanzione non avviene con il metodo analitico-parametrico della L.392/1978 ma con metodo di stima.

Considerato inoltre che:

- l'articolo di legge riporta il principio di calcolo, basato sulla legge 392/1978, ma occorre precisare la procedura da adottare per la determinazione e l'applicazione della "Fiscalizzazione" da parte degli uffici dell'Area Urbanistica e Gestione del Territorio;
- l'applicazione del citato articolo avviene a seguito di accertamento di difformità dal titolo edilizio o per opere eseguite abusivamente e, pertanto, non sanabili con accertamento di conformità;
- i presupposti della fiscalizzazione attengono all'emissione di ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;
- per le opere abusive eseguite e non sanabili con accertamento di conformità, il richiedente dovrà inoltrare espressa richiesta di "fiscalizzazione" allegando una perizia asseverata e giurata nelle forme di Legge attestante che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi strutturali o funzionali che determinerebbero pregiudizio per le parti conformi regolarmente eseguite, predisposta da tecnico abilitato che evidenzi come unica possibilità per il mantenimento dell'opera l'utilizzazione della fiscalizzazione;
- le opere eseguite abusivamente sul fabbricato dovranno essere specificatamente rappresentate cartograficamente, con rilievi, relazioni, fotografie e quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso.

Ritenuto che: i contenuti del procedimento si riferiscono all'analisi, applicazione e determinazione dei seguenti parametri:

- 1) – la determinazione e quantificazione delle opere edilizie che diano pregiudizio alla

stabilità/funzionalità dell'immobile e quindi non demolibili (superfici, consistenza delle opere, ecc.);

2) - la determinazione del costo di produzione attraverso specifici parametri e coefficienti di riferimento (abitanti, classe edilizie, vetusta, ecc.), commisurato alle opere oggetto di errata esecuzione o acquisizione della determinazione effettuata dall'Agenzia del Territorio dell'aumento del valore venale dell'immobile;

3) - l'ammontare dell'importo da erogare quale sanzione alternativa alla demolizione e l'eventuale contributo di costruzione e i tempi entro i quali procedere ai versamenti;

4) - l'imputazione in un capitolo di bilancio.

Rilevato il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali ed è determinato, per la destinazione residenziale, come segue:

Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione) (Lire ora in €.):

Sc (Superficie convenzionale) = Sa = Superficie abusiva: = ..... mq.;

Cc = Costo costruzione (ultimo dato ministeriale al 18.12.1998 su immobili ultimati nel 1997= £.1.450.000 pari ad €.748,86) che attualizzato all'indice ISTAT alla data del..... Ammonta a €.....;

Tc = Tipologia Classe: A... coeff. ....;

D = Demografia: (Comune con popolazione fino a 10.000): coeff. 0,80;

U = Ubicazione: ..... coeff. ....;

Lp = Livello di piano: ..... coeff. ....;

V = Vetustà : Anni (dopo i primi sei) ..... coeff. ....;

Cs = Conservazione stato : ..... coeff. ....;

si avrà il seguente Cup (Costo unitario di produzione) =

$Cc \times Tc \times D \times U \times Lp \times V \times Cs = \dots\dots\dots$ ;

da cui si ricava il CP (Costo di Produzione):  $CP = \text{Sup. convenzionale} (= \text{Sup. abusiva}) \times \text{Cup} = \dots\dots\dots$ ;

Sanzione= doppio del CP (Costo di Produzione) =  $CP \times 2 = \text{€} \dots\dots$

Preso atto di quanto sopra esposto;

Visto pertanto di dettare gli indirizzi sopra citati all'Ufficio Tecnico Comunale, che dovranno essere applicati nelle domande che verranno presentate, disponendo inoltre l'applicazione della metodologia di calcolo alle domande già giacenti presso gli uffici;

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Visto il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

Vista la L. 27/07/1978 n. 392 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. n.267 del 18/08/2000;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 c. 1, e 147 bis del T.U. n. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

- 1) Di approvare le considerazioni espresse in premessa narrativa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni del presente atto;
- 2) Di applicare la procedura di Fiscalizzazione per gli interventi di cui all'art.33 c.2 e 34 c.2 del DPR 380/2001 e s. m. e i.;
- 3) Di approvare la seguente procedura amministrativa e i documenti necessari per la richiesta di Fiscalizzazione:
  1. emanazione dell'ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;
  2. istanza da parte del titolare / titolari del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo delle opere non sanabili oggetto di Fiscalizzazione;
  3. presentazione da parte del richiedente di una perizia tecnica asseverata e giurata nelle forme di Legge attestante che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi che determinerebbero pregiudizio statico e/o funzionale per le parti conformi regolarmente eseguite, predisposta da tecnico abilitato che evidenzi come unica possibilità per il mantenimento dell'opera l'utilizzazione della fiscalizzazione;
  4. presentazione di idonea documentazione e rappresentazione cartografica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente / titolare dell'abuso:
    - 4.1. piante / prospetti / sezioni di progetto autorizzato in scala 1:100 o comunque adeguata;
    - 4.2. piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto ed eventuali particolari in scala 1:20 delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione;
    - 4.3. piante / prospetti / sezioni di raffronto con colori in scala 1:100 o comunque adeguata;
    - 4.4. relazione tecnica;
    - 4.5. fotografie dello stato attuale;
    - 4.6. quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso;
    - 4.7. nei casi previsti dall'art.33 c.3 e art.33 c.4 ulteriore documentazione per l'inoltro di richiesta di parere vincolante alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
  5. predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo da versare a favore del Comune;
  6. emissione della determinazione della sanzione per fiscalizzazione;
  7. versamento dell'importo e trasmissione con lettera della ricevuta di versamento da parte del richiedente la fiscalizzazione;
  8. versamento del contributo di costruzione previsto dall'art.33 c.6;
  9. revoca dell'ordinanza di cui al punto 1, fermi restando i diritti di terzi.
- 4) Di approvare il seguente calcolo per la determinazione della fiscalizzazione per abusi relativi ad immobili con destinazione residenziale:

Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione) (Lire ora in €):

Sc (Superficie convenzionale) = Sa = Superficie abusiva: = ..... mq.;

Cc = Costo costruzione (ultimo dato ministeriale al 18.12.1998 su immobili ultimati nel 1997= £.1.450.000 pari ad €.748,86) che attualizzato all'indice ISTAT alla data del.....: .....

Tc = Tipologia Classe: A... coeff. ....;

D = Demografia: (Abitanti > di 10.000 e < 50.000): coeff. 0,90;

U = Ubicazione: ..... coeff. ....;

Lp = Livello di piano: ..... coeff. ....;

V = Vetustà : Anni (dopo i primi sei) ..... Coeff. ....;

Cs = Conservazione stato : ..... coeff. ....;

Si avrà il seguente Cup (Costo unitario di produzione) = Cc x Tc x D x U x Lp x V x Cs = .....

Da cui si ricava che il CP (Costo di Produzione): CP = Sup. convenzionale (= Sup. abusiva) x Cup = .....

Sanzione= doppio del CP (Costo di Produzione) = CP x 2 = €...;

E di stabilire che sia, comunque, applicata una sanzione minima di € 2.000,00

- 5) una sanzione minima di € 2.000,00 abusive realizzate su immobili residenziali, quando le stesse non abbiano comportato una superficie assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L. 392/78, la stima venga ricondotta al COSTO DI PRODUZIONE, da calcolarsi in misura doppia, così come sopra definito, intendendo il costo reale, alla data di richiesta della fiscalizzazione della costruzione, della parte di opera abusivamente realizzata, valutata mediante un computo metrico estimativo, da inserire all'interno della perizia asseverata prevista al precedente punto 3.3, maggiorato delle seguenti percentuali:

- per l'incidenza degli oneri connessori di cui alla lettera b) o d) dell'art. 22 della L. 392/78: +8,6%;

- per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22 della L. 392/78: +14,8%

E di stabilire che sia, comunque, applicata una sanzione minima di € 2.000,00;

- 6) Di stabilire che, nel caso di opere abusive realizzate su immobili non residenziali sia, comunque, applicata una sanzione minima di € 2.000,00;
- 7) Di dare atto che le disposizioni contenute nella presente deliberazione saranno da applicarsi alle pratiche edilizie, disponendo che per le pratiche eventualmente giacenti presso l'Ufficio, per le quali sia già stata almeno inoltrata documentazione tale da considerare la pratica come richiesta di fiscalizzazione, sia applicata la metodologia di calcolo sopra indicata;
- 8) Di stabilire che gli importi verranno imputati dalla determinazione del Responsabile del Servizio all'apposito capitolo di Bilancio inerente le Sanzioni;

ooo

Con successiva votazione unanime, espressa in forma palese, la presente deliberazione è resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, al fine di dare pronta attuazione di quanto sopra disposto.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
F.to Diego Massarotti

---

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dr. Michele Regis Milano

---

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata ed affissa all'Albo Pretorio il 03.02.2015 e per 15gg. consecutivi.

dalla Sede Municipale, 03.02.2015

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dr.Michele Regis Milano

---

Per copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Dalla Sede Municipale, 03.02.2015

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dr.Michele Regis Milano

---

### **ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto Segretario comunale attesta che:

- la presente deliberazione, è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ decorsi dieci giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267).
- la presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Dalla Sede Municipale, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

---